

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UNITA' MINIMA DI INTERVENTO
IN LOCALITA' "CARMINE"
ZONA "C1" DEL P.R.G. DEL COMUNE DI ALGHERO

Giovanna Balduzzi Leporelli

PROPRIETARI: BALDUZZI GIOVANNINA E LEOPOLDO
MASTANDREA GIUSEPPE
GUILLOT VITTORIO

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO EA, II. FUNZ. E URBANISTICA

ALLEGATO al Decreto / Circolare
N. 1115/13 del 22/10/86

Cagliari, li _____

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Tommaso Vignola



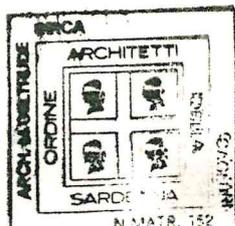
R E L A Z I O N E T E C N I C A

PROF. ARCH. F. CLEMENTE
DOTT. ARCH. M.G. SIRCA

F. Clemente

Mario Mastandrea

ALGHERO MARZO 1985



E L A B O R A T I

- RELAZIONE TECNICA

TAV. 1 - STRALCIO DEL PIANO REGOLATORE SCALA 1/4.000

TAV. 2 - PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1/2000

TAV. 3 - PLANIMETRIA PIANO DI LOTTIZZAZIONE SULLA
PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1/2000

TAV. 4 - ZONIZZAZIONE SCALA 1/500

TAV. 5 - ZONIZZAZIONE/DIMENSIONAMENTO SCALA 1/500

TAV. 6 - ZONIZZAZIONE/TABELLE SCALA 1/500

TAV. 7 - PLANIVOLUMETRIA SCALA 1/500

TAV. 8 - PIANO DEI SERVIZI CANALIZZATI SCALA 1/500.

La lottizzazione che presentiamo insiste su un terreno quadrato di 200 metri di lato (unità minima di intervento) che comprende tre proprietà ed è attraversato da una strada pubblica.

La proprietà Guillot (MQ. 9070, il 23,316% del totale) occupa quasi tutto il lato destro del quadrato e confina, a sud-est, mediante una zona di rispetto, con il quartiere Legge 167, attualmente in costruzione, a nord-ovest con la proprietà Mastandrea dalla quale è separato dalla strada pubblica esistente, e a nord con la proprietà Balduzzi dalla quale è separato dalla suddetta strada esistente, a ovest con la nuova strada di circonvallazione prevista dal P.R.G. dalla quale si distacca mediante una zona di rispetto larga m. 20.

La proprietà Mastandrea (MQ. 9320, il 23,958% del totale), oltre che con la proprietà Guillot con la quale comunica a sud-est, comunica a sud-ovest, mediante la fascia di rispetto di m. 20, con la via di circonvallazione prevista dal P.R.G., a nord con la proprietà Balduzzi dalla quale è separata dalla strada pubblica esistente. Tale proprietà è di forma triangolare e si innesta al centro tra le due proprietà Guillot e Balduzzi.

La proprietà Balduzzi (MQ. 20510, il 52,729% del totale) occupa i lati nord-ovest e nord-est della zona di intervento. Confina direttamente con la proprietà Mastandrea a sud-ovest e per un breve tratto a sud con la proprietà Guillot dalla quale è separata dalla strada pubblica.

Si è ritenuto opportuno, pur in una visione unitaria dell'insieme, tenere separate in ogni particolare le tre proprietà per dar modo ai diversi proprietari di contrattare con il Comune separatamente ed in piena indipendenza.

La strada pubblica che attraversa l'unità di intervento è stata mantenuta e considerata asse portante del quartiere, per cui è stata allargata (larghezza attuale m. 14) e raddrizzata per poter fare da elemento di congiunzione tra la via di circonvallazione a sud-ovest e la strada vicinale Pivarada a est alla quale si prevede l'allaccio (vedere la tavola n.3). In questo modo la nuova strada assolve anche il compito di via di comunicazione di interesse urbano. Tale strada rimane come elemento di distacco tra le proprietà Guillot e Mastandrea mentre ad est viene condotta totalmente all'interno della proprietà Balduzzi al fine di una maggiore scorrevolezza.

Pur tenendo nettamente distinte le tre proprietà per il lato amministrativo, la lottizzazione prevede un quartiere omogeneo e ben caratterizzato. Escluse le zone destinate ai servizi sociali e all'edilizia economica, il resto del territorio è completamente libero. Difatti le zone residenziali hanno il piano terra libero per cui è percorribile ed offre al pedone che volesse allontanarsi dalla strada meccanizzata un percorso alternativo con zone di sosta e molto verde. Al piano terra delle case (tutte pluripiani) sono previste soltanto le zone di ingresso agli appartamenti situati ai piani superiori e la percentua-

le consentita di negozi; il resto di tale piano è lasciato libero per cui il pedone può percorrere comodi porticati oltre che percorsi pedonali con zone di sosta e verde che le stesse case isolano dalla strada meccanizzata.

Si offred quindi un modello di quartiere col piano terra quasi completamente libero e arricchito da negozi e servizi di interesse collettivo.

Vengono escluse, naturalmente, da questo contesto le zone da destinarsi ai servizi sociali e le aree da cedere per l'edilizia economica, lasciando i destinatari di tali zone liberi di decidere le sistemazioni che li riguardano. In particolare, le aree destinate all'edilizia economica sono state localizzate in modo da risultare accessibili direttamente dalle strade pubbliche per poter essere oggetto di appalti edilizi autonomi.

Le aree destinate ai servizi sociali sono state unite a quelle destinate al verde attrezzato. Esse sono state il più possibile accostate, infatti l'area Balduzzi destinata ai servizi sociali confina con quella Mastandrea di uguale destinazione, pur essendo da questa indipendente anche per quanto riguarda l'accesso.

Le strade meccanizzate di secondaria importanza sono larghe m.12.

Tutti i parcheggi sono stati disposti lungo le strade meccanizzate, con profondità unica di m.5, essendo previsti come naturale arricchimento e servizio di esse.

Tutte le strade meccanizzate hanno marciapiedi

da ambo i lati larghi m.2.

Per tutti i particolari esecutivi si rimanda ai piani particolareggiati che verranno presentati in seguito.

Nelle seguenti tabelle sono riportati i dati sui requisiti dimensionali delle superfici e dei volumi in rapporto agli standards urbanistici ed edilizi.

Nella tab. 1 sono indicate le superfici lottizzabili, le superfici edificabili ed i volumi edificabili.

Nelle tabelle 2-3-4 sono indicate per ciascuna proprietà tutte le dimensioni relative alle diverse zone: zone di edilizia residenziale, zone di edilizia economica, zone di servizi sociali, zone di verde attrezzato, zone di parcheggi e strade.

SUPERFICIE UNITO DI INTERVENTO ABITANTI N. 584	MQ. 40.000
SUPERFICIE STRADA PUBBLICA INTERNA	MQ. 1.100
SUPERFICIE PROP. BALDUZZI MASTANDREA GUILLOT	MQ. 38.900
T O T A L E	MQ. 40.000
SUPERFICIE LOTTIZZABILE	MQ. 38.900
SUPERFICIE PROP. BALDUZZI (52.729 %)	MQ. 20.510
SUPERFICIE PROP. MASTANDREA (23.958 %)	MQ. 9.320
SUPERFICIE PROP. GUILLOT (23.316 %)	MQ. 9.070
T O T A L E	MQ. 38.900
SUPERFICIE EDIFICABILE	MQ. 19.450
SUPERFICIE EDIFICABILE PROP. BALDUZZI	MQ. 10.255
SUPERFICIE EDIFICABILE PROP. MASTANDREA	MQ. 4.660
SUPERFICIE EDIFICABILE PROP. GUILLOT	MQ. 4.535
T O T A L E	MQ. 19.450
VOLUME EDIFICABILE	MC. 58.350
VOLUME EDIFICABILE PROP. BALDUZZI	MC. 30.765
VOLUME EDIFICABILE PROP. MASTANDREA	MC. 13.980
VOLUME EDIFICABILE PROP. GUILLOT	MC. 13.605
T O T A L E	MC. 58.350

PROPRIETA' BALDUZZI

SUPERFICIE TOT. MQ. 20510 / SUP. EDIF. MQ. 10255 / VOL. EDIF. MC. 30765

ZONE	SUP. LOTTO	SUP. COP.	SUP. AI PIANI	VOL. EDIF.	ALT. MAX.	PIANI N.
R 1	MQ. 1938	MQ. 600	MQ. 1800	MC. 5400	M. 11,5	3
R 2	MQ. 2540	MQ. 800	MQ. 2400	MC. 7200	M. 11,5	3
R 3	MQ. 3364,5	MQ. 1050	MQ. 2628	MC. 7884	M. 11,5	1 / 2 / 3
R 4	MQ. 360	MQ. 175,25	MQ. 350,5	MC. 1051,5	M. 8,5	2
EE	MQ. 2053	MQ. 512,75	MQ. 2051	MC. 6153	M. 14,5	4
SS	MQ. 3498	MQ. 600	MQ. 1025,5	MC. 3076,5	M. 8,5	1 / 2
VA	MQ. 3505,5					
PARCH.	MQ. 770,					
STRADE	MQ. 2481,5					
TOT.	MQ. 20510		MQ. 10255	MC. 30765		

TOT. ZONA RESIDENZIALE (R 1 / R 2 / R 3 / R 4) = MQ. 8202

PROPRIETA' MASTANDREA

SUPERFICIE TOT. MQ. 9320 / SUP. EDIF. MQ. 4660 / VOL. EDIF. MC. 13980						
ZONE	SUP. LOTTO	SUP. COP.	SUP. AI PIANI	VOL. EDIF.	ALT. MAX	PIANI N.
R 1	MQ. 1011,25	MQ. 400	MQ. 800	MC. 2400	M. 8,5	2
R 2	MQ. 2716,75	MQ. 820,6	MQ. 2462	MC. 7386	M. 11,5	3
EE	MQ. 932	MQ. 310	MQ. 932	MC. 2796	M. 11,5	3
SS	MQ. 1584	MQ. 233	MQ. 466	MC. 1398	M. 8,5	2
VA	MQ. 1584					
PARCH.	MQ. 350					
STRADE	MQ. 1142,...					
TOT.	MQ. 9320		MQ. 4660	MC. 13980		

TOT. ZONA RESIDENZIALE (R 1 / R 2) = MQ. 3728 ,,

PROPRIETA' GUILLOT

SUPERFICIE TOT. MQ. 9070 / SUP. EDIF. MQ. 4535 / VOL. EDIF. MC. 13605

ZONE	SUP. LOTTO	SUP. COP.	SUP. AI PIANI	VOL. EDIF.	ALT. MAX.	PIANI N.
R 1	MQ. 603,15	MQ. 200	MQ. 600	MC. 1800	M. 11,5	3
R 2	MQ. 1636	MQ. 500	MQ. 1500	MC. 4500	M. 11,5	3
R 3	MQ. 1389,12	MQ. 358,33	MQ. 1075,5	MC. 3223,5	M. 11,5	3
EE	MQ. 907	MQ. 226,75	MQ. 907	MC. 2721	M. 13,5	4
SS	MQ. 1542	MQ. 226,75	MQ. 453,5	MC. 1360,5	M. 8,5	2
VA.	MQ. 1548,5					
PARCH.	MQ. 340					
STRADE	MQ. 1104,5					
TOT.	MQ. 9070		MQ. 4535	MC. 13605		

TOT. ZONA RESIDENZIALE (R 1 / R 2 / R 3) = MQ. 3628,39

SI DICHIARA CHE:

Le aree intorno all'Unità Minima di Intervento,
indicate dal P.R.G. di Alghero come zone di
rispetto, non verranno cedute al Comune, come
sarebbe facoltativo fare in cambio di un aumento
della volumetria nelle zone residenziali allo
interno dell'Unità, per non appesantire l'insieme.

Tali aree verranno mantenute ad oliveto come
le restanti parti delle tre proprietà, di cui
fanno parte, non interessate dal piano regolatore.

I progettisti:

Prof. Arch. Fernando Clemente

Dott. Arch. Maria Geltrude Sirca

Maria Geltrude Sirca

I proprietari:

Leopoldo e Giovannina Balduzzi

Giuseppe Mastandrea

Vittorio Guillot

